PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Winnipeg

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

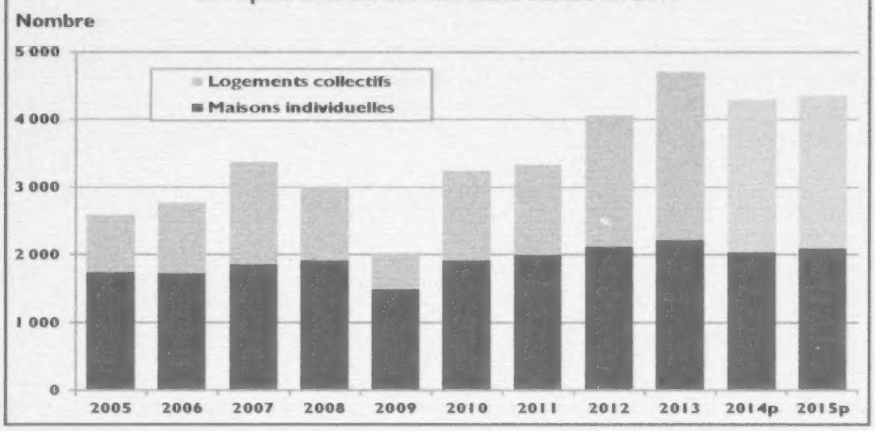
Date de diffusion : printemps 2014

Faits saillants[1]

- Les mises en chantier d'habitations fléchiront en 2014 et remonteront légèrement en 2015.
- L'affaiblissement de la demande se traduira par une augmentation des stocks de logements neufs.
- Sur le marché de la revente, les ventes progresseront modérément et la croissance des prix ralentira.
- Les taux d'inoccupation monteront légèrement en 2014 et en 2015.

Figure 1

Dans la RMR de Winnipeg, les mises en chantier d'habitations se replieront en 2014 puis connaîtront une faible hausse en 2015



Source et prévisions (p) : SCHL

[1] Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 avril 2014.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : ralentissement des mises en chantier d'habitations en vue à Winnipeg
4 Marché de la revente : les transactions augmenteront en 2014
5 Marché locatif : les taux d'inoccupation progresseront graduellement
6 Perspectives économiques : le solde migratoire fléchira
7 Perspectives concernant les taux hypothécaires
8 Tendances en bref
9 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

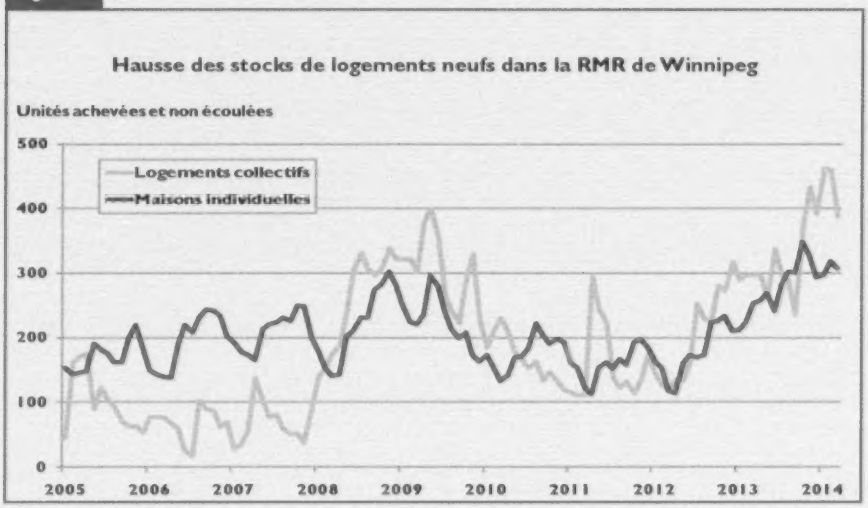
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : ralentissement des mises en chantier d'habitations en vue à Winnipeg

Après avoir augmenté pendant une quatrième année consécutive en 2013 et atteint son plus haut niveau en 26 ans, le nombre de mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg devrait diminuer en 2014 avant de remonter modérément en 2015. Plusieurs facteurs contribueront à réduire la demande de logements neufs pendant la période prévisionnelle. L'emploi a crû de moins de 0,5 % en 2013 par suite de pertes dans les secteurs de l'administration publique et de la construction. Malgré le renforcement continu du secteur manufacturier, on prévoit que l'emploi augmentera de moins de 1 % en 2014. Bien qu'élevée par rapport aux niveaux historiques, la migration nette a chuté de 12 % en 2013, ce qui a ralenti le rythme de la croissance démographique à Winnipeg. De plus, la production de logements neufs au cours des dernières années a progressé plus rapidement que la demande, ce qui a fait augmenter les stocks, notamment sur le marché des logements collectifs. Par ailleurs, les constructeurs de logements font face à la concurrence accrue du marché de la revente, où le nombre d'inscriptions augmente. Compte tenu de ces facteurs, les constructeurs réduiront leur production en 2014 – ils mettront en chantier 4 300 logements, soit 8,6 % de moins qu'en 2013 – avant de l'accroître modérément en 2015, année où 4 350 mises en chantier sont prévues.

Les constructeurs de Winnipeg ont coulé les fondations de 2 218 maisons individuelles en 2013, ce qui représente une augmentation de 4,2 % par rapport à 2012. Au premier trimestre de 2014, les températures extrêmement froides ont contribué à une baisse de 20 % des mises en chantier de maisons individuelles comparativement au total enregistré à la même période l'an dernier. Pendant le reste de l'année, les constructeurs accéléreront le rythme pour compenser en partie ce déficit, mais ils ne pourront toutefois pas atteindre les mêmes résultats qu'en 2013 en raison de l'affaiblissement de la demande.

Figure 2



Source : SCHL

Les logements achevés demeurent plus nombreux que les logements écoulés, ce qui a fait grimper le stock de maisons individuelles à 306 à la fin de mars, soit 21 % au-dessus de son niveau de mars 2013. Le nombre de maisons témoins en stock est demeuré relativement stable et a même diminué en glissement annuel au premier trimestre de 2014. La croissance des stocks s'est donc surtout manifestée dans la catégorie des habitations construites sans commande dont le nombre, à la fin de mars, dépassait de 55 % le niveau atteint l'année précédente. Cependant, en raison de la diminution des mises en chantier de maisons individuelles au premier trimestre, le nombre de logements en construction en mars a été inférieur de 13 % au niveau enregistré un an plus tôt. C'est signe que la croissance des stocks se repliera encore davantage puisque moins de logements seront achevés.

La diminution des mises en chantier jusqu'à présent en 2014 indique que les constructeurs ont déjà commencé à réagir à l'augmentation des stocks et à la diminution de la demande de logements neufs. Plus particulièrement, la demande sur le marché des habitations d'un cran supérieur a souffert des pertes d'emplois à plein temps parmi les travailleurs de 45 à 64 ans au premier trimestre de 2014. Fait encourageant, il y a eu un revirement de l'emploi chez les 25 à 44 ans au premier trimestre, qui a affiché ses premiers gains sur un an depuis 2012. Ce facteur soutiendra quelque peu la demande de maisons neuves à l'avenir, car ces acheteurs potentiels bénéficient maintenant d'un choix accru sur le marché de la revente, où les inscriptions courantes

ont progressé de 25 % au premier trimestre par rapport à la même période de l'an dernier.

Malgré le ralentissement de la migration nette, la croissance démographique se poursuit à Winnipeg, d'où la nécessité d'accroître le parc résidentiel. Cependant, à cause des changements démographiques, la croissance se concentre chez les jeunes et les couples dont les enfants ont quitté la maison, dont certains ont tendance à privilégier les logements collectifs. Ces conditions contribueront à l'assouplissement de la demande de maisons individuelles neuves, mais d'autres facteurs continueront de soutenir la construction dans ce segment. Les propriétaires de logements existants continuent de voir les prix monter sur le marché de la revente et ils seront attirés par les habitations neuves d'un cran supérieur. Les taux hypothécaires devraient demeurer faibles à court terme, ce qui favorisera l'accession à la propriété. Somme toute, les mises en chantier de maisons individuelles fléchiront en 2014 : les constructeurs couleront les fondations de 2 050 logements de ce type, soit 7,6 % de moins qu'en 2013. Cette diminution permettra de réduire les stocks et provoquera en 2015 une hausse des mises en chantier de maisons individuelles, qui se chiffreront à 2 100.

Le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées dans la RMR de Winnipeg a augmenté de 4,5 % en 2013, pour atteindre 420 456 $. Au premier trimestre de 2014, le prix moyen a progressé de 9,3 % et s'est établi à 427 853 $. Ce récent renchérissement a été favorisé par le choix des acheteurs, qui ont opté pour des unités plus chères offrant davantage de caractéristiques et de commodités. La part de marché des habitations de plus de 450 000 $ a presque doublé : elle est passée de 22 % au premier trimestre de 2013 à 41 % un an plus tard. Il est probable que de nombreuses maisons écoulées au premier trimestre ont été commandées en 2013, alors que la croissance de l'emploi était la plus forte dans le groupe d'âge qu'on associe habituellement aux acheteurs de maisons d'un cran supérieur. À mesure que l'année avancera, ce changement de la composition des ventes deviendra moins marqué puisque les constructeurs réduiront leur production et qu'il s'écoulera un plus grand nombre de maisons provenant du stock d'habitations construites sans commande, qui se vendent pour la plupart à moins de 500 000 $ et qui composent l'essentiel des stocks de logements. Cette conjoncture fera augmenter le prix moyen des maisons écoulées de 3 % cette année et environ d'autant l'an prochain, ce qui le portera respectivement à 433 000 $ et à 446 000 $.

Afin de réduire l'influence des parts de marché sur le prix moyen, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) publié par Statistique Canada mesure l'évolution du prix des habitations neuves dont les caractéristiques restent inchangées pendant deux périodes consécutives. En 2013, l'IPLN avait avancé de 4,9 % sur un an. Cette hausse est principalement attribuable à la composante « terrain » de cet indice, qui a progressé de 6,9 % par rapport à 2012. La composante « maison » a fait un gain moyen de 4,1 % pendant la même période. Puisque les constructeurs réduiront leur production pendant la période visée par les prévisions, les pressions à la hausse exercées sur le coût des intrants, comme la main-d'œuvre et les matériaux, s'atténueront. Par conséquent, les hausses moyennes de l'IPLN seront modérées : elles s'établiront à 3,8 % en 2014 et à 3,6 % en 2015.

Après avoir progressé de 46 % en 2012, les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) se sont accrues de 28 % en 2013 et ont atteint un sommet inégalé depuis 26 ans. En 2014, leur nombre accusera une baisse de 9,5 % qui le fera descendre à 2 250, puis demeurera à ce niveau en 2015, en grande partie en raison de facteurs liés à l'offre. Le nombre de logements achevés a dépassé celui des logements écoulés, et le stock de logements achevés et non écoulés a atteint un record, soit 462, en janvier 2014. En mars, les stocks avaient baissé à 387, mais demeuraient néanmoins supérieurs de 30 % à leur niveau d'un an plus tôt. La majorité de ces unités se trouvent dans le segment des logements de propriétaires-occupants, où les stocks étaient, à la fin mars, supérieurs de 68 % à ce qu'ils étaient un an auparavant et plus de deux fois supérieurs à la moyenne sur cinq ans. Inversement, le stock des logements collectifs destinés à la location, bien que supérieur de 21 % à la moyenne sur cinq ans, avait diminué de 8 % d'une année à l'autre. Il est probable que les stocks augmenteront encore puisque le nombre de logements collectifs en construction en mars était supérieur de 14 % au niveau enregistré un an plus tôt. Les stocks plus élevés inciteront les promoteurs à s'abstenir d'entreprendre certains nouveaux projets.

Malgré ces enjeux relatifs à l'offre, la demande de logements collectifs continue d'être soutenue par la croissance démographique découlant de l'immigration internationale, qui a atteint un sommet sans précédent. Les nouveaux arrivants ont tendance à être plus jeunes et plus mobiles, et

ils sont davantage portés à louer un logement quand ils s'installent en ville. La population de Winnipeg augmente et sa composition selon l'âge change. Les enfants de la génération du baby-boom ayant grandi à Winnipeg entrent maintenant sur le marché de l'habitation et souhaitent louer ou acheter un logement en copropriété, alors que leurs parents, n'ayant plus d'enfants à la maison, commencent à chercher un logement plus petit. À cause de ces divers facteurs, la RMR de Winnipeg continue de connaître un essor de la demande de logements collectifs neufs.

Figure 3

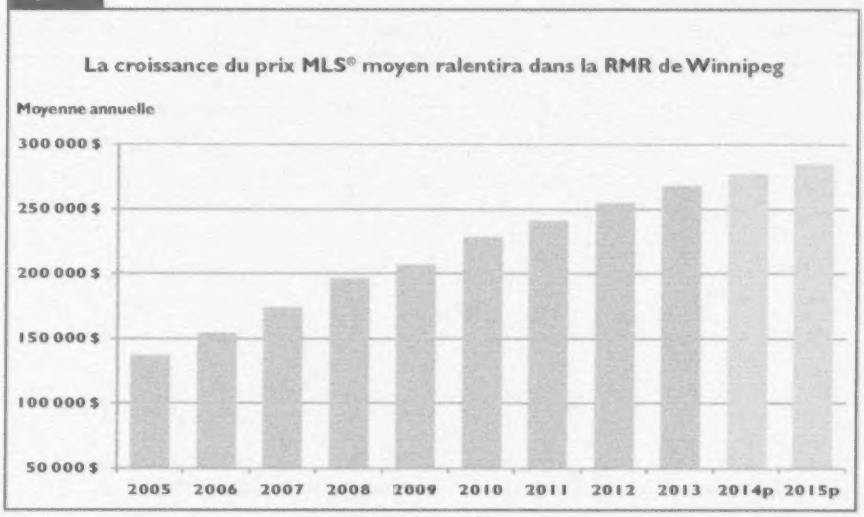
Sources : ACI, SCHL (prévisions)

Marché de la revente : les transactions augmenteront en 2014

Les ventes d'habitations existantes conclues dans la RMR de Winnipeg ont connu une reprise au deuxième semestre de 2013 et, à la fin de l'année, il ne manquait que six transactions pour qu'elles atteignent le même nombre qu'en 2012. Les données de la chambre immobilière de Winnipeg indiquent que les ventes de 2013 ont été soutenues par une activité accrue sur le marché de la copropriété. Jusqu'à présent en 2014, les ventes semblent augmenter légèrement : elles ont progressé de 3 % par rapport au premier trimestre de 2013.

Comme dans le cas du marché du neuf, le recul du solde migratoire et la poursuite de la croissance modérée de l'emploi auront une incidence sur la demande de logements existants. Toutefois, plusieurs facteurs provoqueront le déplacement d'une partie de la demande de logements neufs vers le marché de la revente et contribueront à une hausse modérée des ventes en 2014. Bien que modestes, les gains récents observés au chapitre de l'emploi se rapportaient surtout aux travailleurs de 25 à 44 ans, dont bon nombre sont des accédants à la propriété qui apprécient les prix moins élevés qu'offre le marché de la revente. Bien que la migration nette ait ralenti, de nombreux immigrants arrivés alors qu'elle était à son sommet réussissent maintenant à accéder à la propriété. Le nombre croissant de nouvelles inscriptions a fait grimper le nombre d'inscriptions courantes et a ainsi accru le choix pour les acheteurs éventuels qui pourraient ne plus ressentir la nécessité de se faire construire un logement pour répondre à leurs besoins. Enfin, les taux hypothécaires devraient demeurer bas, ce qui stimulera la demande. En somme, on prévoit que les ventes progresseront

Figure 4



Sources : ACI, SCHL (prévisions)

[2] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

légèrement en 2014, soit de 1,3 %, et qu'elles augmenteront de 1,2 % en 2015, pour se chiffrer respectivement à 12 250 et à 12 400.

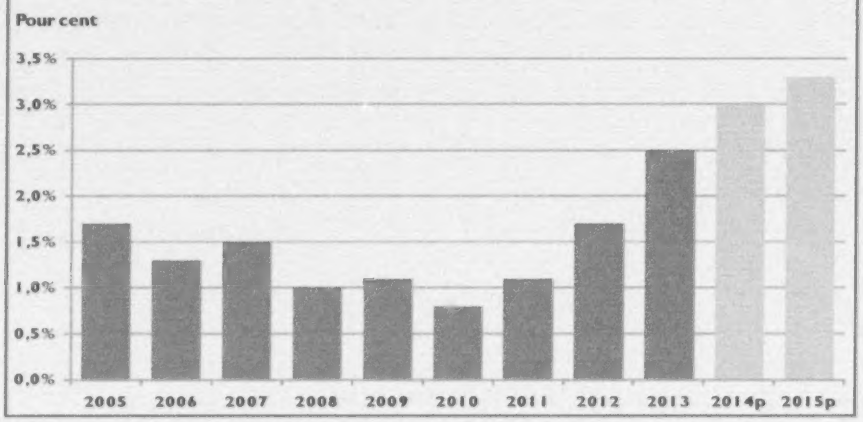
Bien que les ventes demeurent stables, nos discussions avec des intervenants du secteur confirment que les propriétaires-occupants sont plus nombreux à choisir de profiter des hausses de prix des années antérieures pour mettre leur logement en vente. Au premier trimestre de 2014, les nouvelles inscriptions ont augmenté de 14 % par rapport à l'année précédente, ce qui a contribué à une hausse de 25 % du nombre moyen d'inscriptions courantes durant la même période. Le rapport ventes-inscriptions courantes (RVIC) désaisonnalisé est en baisse depuis le premier trimestre de 2012; il s'est établi à 53 % en mars, son plus bas niveau depuis le début de 2009. C'est signe d'un rapport plus équilibré entre les acheteurs et les vendeurs, ce qui modère la croissance des prix. Dans ces conditions, on s'attend à ce que le prix MLS® moyen s'établisse à 277 000 $ en 2014, ce qui représente une hausse de 3,2 %, et qu'il monte encore pour atteindre 285 000 $ en 2015.

Marché locatif : les taux d'inoccupation progresseront graduellement

Le taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Winnipeg s'est établi à 2,5 % en octobre 2013, alors qu'il était de 1,7 % douze mois plus tôt. C'était la première année depuis 2000 que la proportion d'appartements vacants franchissait la barre des 2,0 %. Les facteurs ayant contribué à cette hausse persisteront pendant la période visée par les prévisions, de sorte que le taux d'inoccupation devrait atteindre 3,0 % en octobre 2014 et 3,3 % en 2015.

Figure 5

Le taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Winnipeg dépassera 3 %

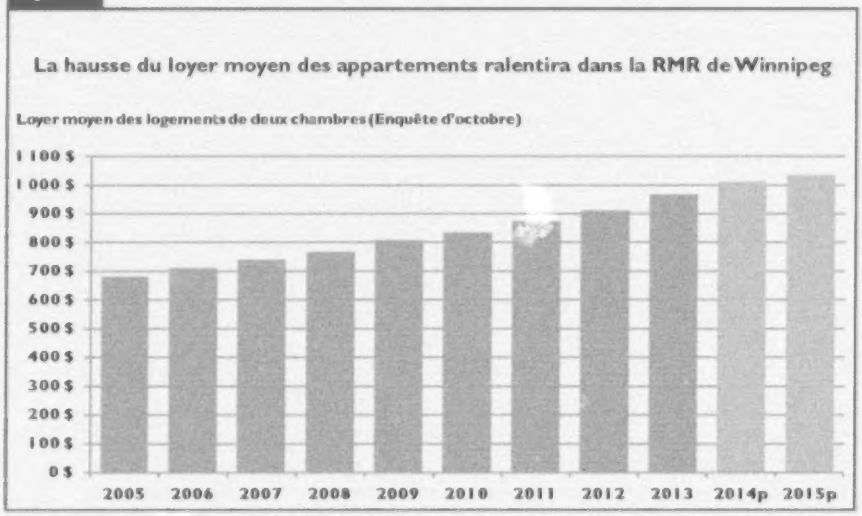


Source et prévisions : SCHL (Enquête sur les logements locatifs d'octobre)

L'accroissement des taux d'inoccupation sera attribuable au mouvement continu des locataires existants vers la propriété, en raison des conditions favorables – progression de l'emploi chez les 25 à 44 ans, bas taux hypothécaires, offre croissante d'inscriptions sur le marché de la revente, etc. En outre, en raison du recul de la migration nette, moins de nouveaux locataires entreront sur le marché pour louer les logements devenus vacants. À l'avenir, ces facteurs agissant sur la demande auront plus d'influence sur l'inoccupation que ceux qui sont liés à l'offre. Le nombre d'unités dans l'univers des appartements locatifs privés est

Figure 6

La hausse du loyer moyen des appartements ralentira dans la RMR de Winnipeg



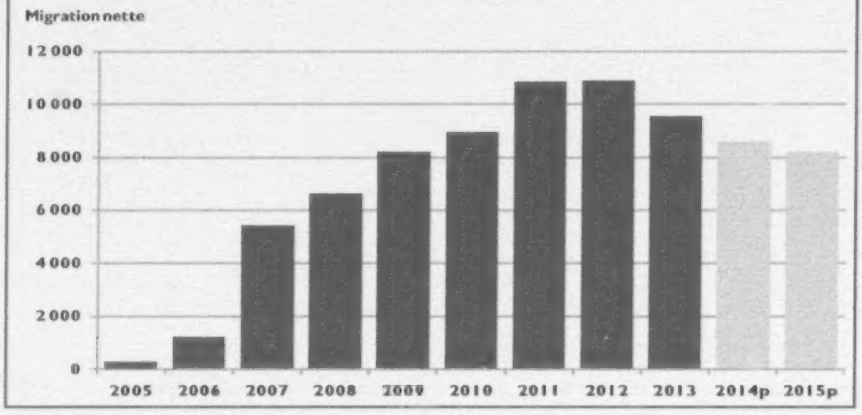
Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs de l'automne; prévisions)

demeuré relativement stable malgré les niveaux élevés de construction de ce type de logements. Les pertes d'appartements locatifs attribuables à la conversion en copropriétés ou à la démolition continuent d'annuler les gains.

Malgré la hausse du taux d'inoccupation, le loyer moyen des appartements de deux chambres est monté de 911 $ en octobre 2012 à 969 $ en octobre 2013. La progression continue du taux d'inoccupation modérera les augmentations de loyer pendant la période prévisionnelle, de sorte que le loyer moyen des appartements de deux chambres passera à 1 010 $ en octobre 2014 et à 1 035 $ en 2015. Bien que cette hausse soit supérieure au taux de 2 % prescrit par les lignes directrices provinciales sur le contrôle des loyers, plusieurs raisons expliquent cette situation. L'ajout d'unités assorties d'un loyer élevé, par la construction ou la rénovation d'ensembles résidentiels, influe sur la moyenne globale. De plus, les règlements provinciaux sur le contrôle des loyers prévoient plusieurs exceptions pour les logements neufs et les unités rénovées. Enfin, comme les coûts de l'entretien et de l'énergie augmentent pour de nombreux immeubles locatifs plus anciens de Winnipeg, les propriétaires peuvent demander la permission de hausser les loyers à un niveau supérieur au taux prescrit, pour couvrir ces coûts.

Figure 7

La migration nette diminue quelque peu mais demeure élevée dans la RMR de Winnipeg



Sources : Statistique Canada, SCHL (prévisions)

Perspectives économiques : le solde migratoire fléchira

En 2013, le solde migratoire de la RMR de Winnipeg s'est chiffré à 9 572, ce qui représente un recul de 12 % par rapport au record de 10 929 atteint en 2012. Même si ce chiffre est le troisième en importance de l'histoire récente, la réduction aura une incidence sur la demande globale de logements. On prévoit que la migration nette demeurera élevée, mais continuera de fléchir pendant la période visée par les prévisions. La migration nette fera croître la population de Winnipeg de 8 600 personnes en 2014 et de 8 200 de plus en 2015. Comme ce fut le cas en 2013, le repli du solde migratoire s'expliquera en grande partie par un recul de l'immigration internationale et une hausse des pertes attribuables à l'émigration vers d'autres provinces. Ces tendances se maintiendront puisque Winnipeg se trouve en concurrence avec d'autres centres qui connaissent une croissance plus forte de l'emploi et des salaires.

Après avoir légèrement progressé en 2013, l'emploi a reculé au premier trimestre de 2014 dans la RMR de Winnipeg. Au premier trimestre, le nombre moyen de personnes occupant un emploi avait régressé de 2 300, ou de 0,6 %. La majorité des pertes se sont concentrées dans la catégorie des emplois à temps plein, où le nombre moyen de postes a diminué de 4 800, ce qui aggravera l'effet négatif sur le secteur de

l'habitation. Les pertes globales se sont concentrées dans le secteur de la construction, où plusieurs grands chantiers ont été achevés l'an dernier. La situation devrait se rétablir pendant la période prévisionnelle, à mesure que les travaux de construction d'immeubles nouvellement mis en chantier s'intensifieront et que la province attribuera d'autres fonds à des projets d'infrastructures. Autre fait encourageant, le secteur manufacturier de Winnipeg continue de se développer, le nombre d'emplois y ayant progressé de 3 100 en moyenne au premier trimestre de 2014 d'une année à l'autre. La croissance économique aux États-Unis, un dollar canadien plus faible et l'agrandissement récent d'usines de certains grands fabricants se traduiront par une croissance de l'emploi dans ce secteur. Les gains dans ces secteurs seront contrebalancés par la faiblesse soutenue dans les secteurs de l'administration publique et des services. Tout compte fait, il en résultera des gains modestes de l'emploi de 0,8 % en 2014 et de 1,1 % en 2015.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Conformément à l'avis de prévisionnistes économiques du Canada, la SCHL prévoit une augmentation modeste et graduelle des taux d'intérêt au cours des derniers mois de la période visée par les prévisions, en 2015, ce qui fera monter les taux hypothécaires. Néanmoins, ceux-ci demeureront bas et continueront de soutenir le marché de l'habitation pendant la période à l'étude.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2014, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,0 et 3,5 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,0 et 5,5 %. En 2015, le premier devrait se situer dans une fourchette allant de 3,20 à 4,25 %, et le second, entre 5,25 et 6,0 %.

Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires augmenteront de façon modeste et graduelle d'ici la fin de 2015, mais ils resteront bas par rapport aux années passées.
Emploi	La croissance de l'emploi restera près de 1 %. La création d'emplois à temps plein chez les 25 à 44 ans aidera à maintenir la demande, notamment parmi les accédants à la propriété.
Revenu	La croissance de l'emploi dans les secteurs de la fabrication et de la construction aidera à faire augmenter la rémunération hebdomadaire moyenne et soutiendra la demande de logements.
Population	Le solde migratoire diminuera au cours de la période à l'étude, mais il restera positif, ce qui contribuera à soutenir la demande d'habitations neuves.
Marché de la revente	L'accroissement du nombre d'inscriptions fera concurrence au marché du neuf, ce qui réduira les mises en chantier.
Stocks d'habitations neuves	Sur le marché du neuf, les stocks de maisons individuelles et de logements collectifs sont élevés, ce qui incitera les constructeurs à ralentir la cadence des mises en chantier.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Une croissance plus faible aux États-Unis ou sur les marchés émergents pourrait nuire aux exportations de produits fabriqués au Manitoba, ce qui limiterait l'augmentation des emplois dans ce secteur et entraînerait une réduction de la demande prévue d'habitations neuves et existantes. Inversement, une expansion économique plus vigoureuse que prévu aux États-Unis ou une croissance plus forte dans les pays émergents pourrait avoir une incidence positive sur la croissance économique et la création d'emplois.
- Le ralentissement de la croissance de l'emploi à Winnipeg fait en sorte que d'autres centres deviennent plus attrayants pour les migrants. Une croissance de l'emploi plus faible que prévu pourrait ralentir encore davantage la migration nette et réduire la demande de logements.
- À court et à moyen terme, il se peut que le nombre élevé des unités en construction, particulièrement dans le segment des logements collectifs, ait une incidence sur le niveau du stock des logements achevés et non écoulés et sur les taux d'inoccupation. Si le stock de logements neufs devait s'accroître de façon excessive, les constructeurs pourraient retarder certains projets de construction ou en réduire l'ampleur. Il pourrait en résulter une diminution plus importante des mises en chantier.
- La croissance du nombre de nouvelles inscriptions augmentera la concurrence que le marché de la revente exerce sur le marché du neuf. Si une partie plus importante de la demande se déplace vers le marché de la revente, les ventes MLS® croîtront plus que prévu et les mises en chantier diminueront encore davantage.

Résumé des prévisions RMR de Winnipeg Printemps 2014							
	2011	2012	2013	2014p	Var. en %	2015p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 002	2 129	2 218	2 050	-7,6	2 100	2,4
Logements collectifs	1 329	1 936	2 487	2 250	-9,5	2 250	0,0
Tous types de logement confondus	3 331	4 065	4 705	4 300	-8,6	4 350	1,2
Prix moyen ($)							
Logements individuels	394 958	402 463	420 456	433 000	3,0	446 000	3,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	357 215	376 000	396 000	410 000	3,5	422 000	2,9
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,8	4,2	4,9	3,8	-	3,6	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	12 297	12 094	12 088	12 250	1,3	12 400	1,2
Nouvelles inscriptions MLS®	16 385	16 672	18 185	19 000	4,5	19 500	2,6
Inscriptions en vigueur MLS®	1 209	1 192	1 247	1 600	28,3	1 650	3,1
Prix MLS® moyen ($)	241 409	255 058	268 382	277 000	3,2	285 000	2,9
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,1	1,7	2,5	3,0	-	3,3	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	875	911	969	1 010	-	1 035	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3,00 - 3,50	-	3,20 - 4,25	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	408 800	417 400	419 100	422 400	-	427 100	-
Croissance de l'emploi (%)	0,1	2,1	0,4	0,8	-	1,1	-
Taux de chômage (%)	5,8	5,5	5,9	5,8	-	5,7	-
Migration nette [1]	10 852	10 929	9 572	8 600	-10,2	8 200	-4,7

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 avril 2014.

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

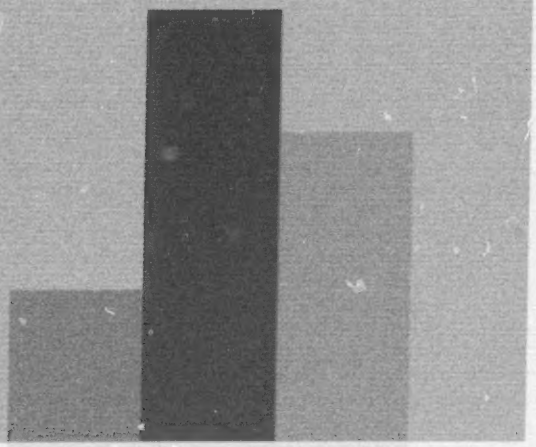
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Portail de l'information sur le marché de l'habitation

Les données sur l'habitation que vous voulez, comme vous les voulez

Sauvegarder et partager des données, des tableaux et des graphiques

AVENIR

Un nouvel outil Web novateur

Accédez rapidement et facilement des données sur l'habitation de la SCHL

64357_2014_B01